

313
✶

SEGUNDA VARA
CÍVEL DE
DIADEMA - SP

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Laudo Técnico Pericial

PROCESSO N.º 014173-17.2012.8.26.0161

Controle n.º 1190/2012

EXEQUENTE:

NOVA PIRAMIDAL THERMOPLASTICS LTDA.

EXECUTADO:

TOIRE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (MILTON ALMEIDA
MARQUES)

✶

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DE DIADEMA - SÃO PAULO.**

PROCESSO N.º 014173-17.2012.8.26.0161
CONTROLE N.º 1190/2012

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: **NOVA PIRAMIDAL THERMOPLASTICS LTDA.**

EXECUTADO: **TOIRE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (MILTON
ALMEIDA MARQUES)**

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo sob nº 150.432/D, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
II.- DA VISTORIA	06
III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	13
IV.- DO ENCERRAMENTO	17

ANEXOS

ANEXO 01: ELEMENTOS DE PESQUISA

ANEXO 02: ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO 03: COMUNICAÇÃO DE VISTORIA

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1.- Objetiva-se deste trabalho a determinação do valor do imóvel (unidade de apartamento) a seguir descrito, objeto de penhora (fls. 179), nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **NOVA PIRAMIDAL THERMOPLASTICS LTDA** move em face de **TOIRE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, figurando como Executado **MILTON ALMEIDA MARQUES**.

I.2.- Tendo em vista a natureza e o objeto da ação, tornou-se necessária a avaliação do imóvel penhorado, mediante perícia técnica, para a qual o signatário foi distinguido com a nomeação do Ilustre Juízo (fls. 282).

I.3.- Os trabalhos periciais serão embasados nos parâmetros e procedimentos estabelecidos na **N.B.R. 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS**, da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, nos trabalhos técnicos **“EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002”** e **“NORMAS PARA AVALIAÇÕES NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – 2004”**, da **COMISSÃO DE PERITOS DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**, nomeadas por Portarias do **CENTRO DE APOIO AOS JUÍZES DA FAZENDA – CAJUFA**; na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE 2011**, e nos estudos **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP, ATUALIZAÇÃO DOS COEFICIENTES E CONVERSÃO DOS COEFICIENTES H8-2N PARA R8-N**, ambos do **IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

I.4.- As partes não apresentaram quesitos nem indicaram assistentes técnicos para acompanhar a perícia e/ou fundamentar eventuais críticas mediante pareceres, de modo que o presente trabalho far-se-á voltado, exclusivamente, para a determinação do valor de mercado do imóvel.

I.5.- O valor do imóvel será fixado para maio de 2018, que coincide com a data da confecção do presente trabalho.

II.- DA VISTORIA

Após leitura minuciosa dos autos a perícia dirigiu-se ao local de situação do imóvel onde procurou observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à causa, em especial os aspectos técnicos da unidade avalianda, sem detrimento de outros elementos e/ou considerações julgadas importantes para a compreensão da matéria.

Por ocasião da vistoria (26/04/18 – 10h30), previamente agendada, a perícia foi informada pela portaria, após várias tentativas realizadas por interfone ao apartamento em apreço, que ninguém atendia, o que inviabilizou a coleta de fotos internas do imóvel, mas não impossibilitou a sua avaliação.

O objeto do presente Parecer Técnico se refere a um imóvel de natureza residencial, definido pela unidade de apartamento nº 88, situado no 8º andar do Edifício Residencial Bella Vista, localizado na Rua São Francisco de Assis nº 385, Centro, Município de Diadema, Estado de São Paulo, contendo área útil de 54,30 m², área comum de 36,68 m² e área total construída de 90,98 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,6579 % no terreno e demais coisas de uso comum, bem como direito de uso de uma vaga no estacionamento.

O imóvel encontra-se registrado sob Matrícula nº 1.380 no Serviço de Registro de Imóveis de Diadema – SP.

II.1.- DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local onde se insere o imóvel avaliando é dotado dos melhoramentos implantados pela Municipalidade de Diadema e demais órgãos concessionários de serviços públicos, com boa localização e facilidade de acesso.

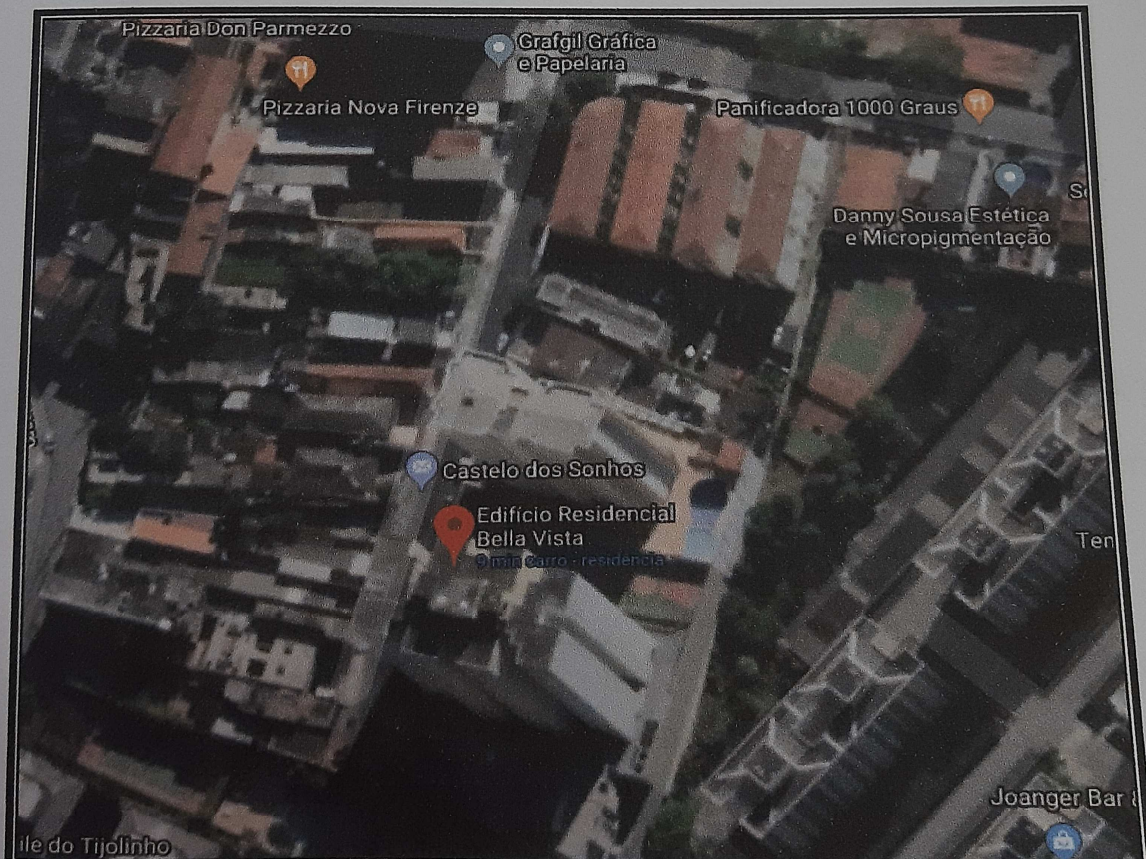
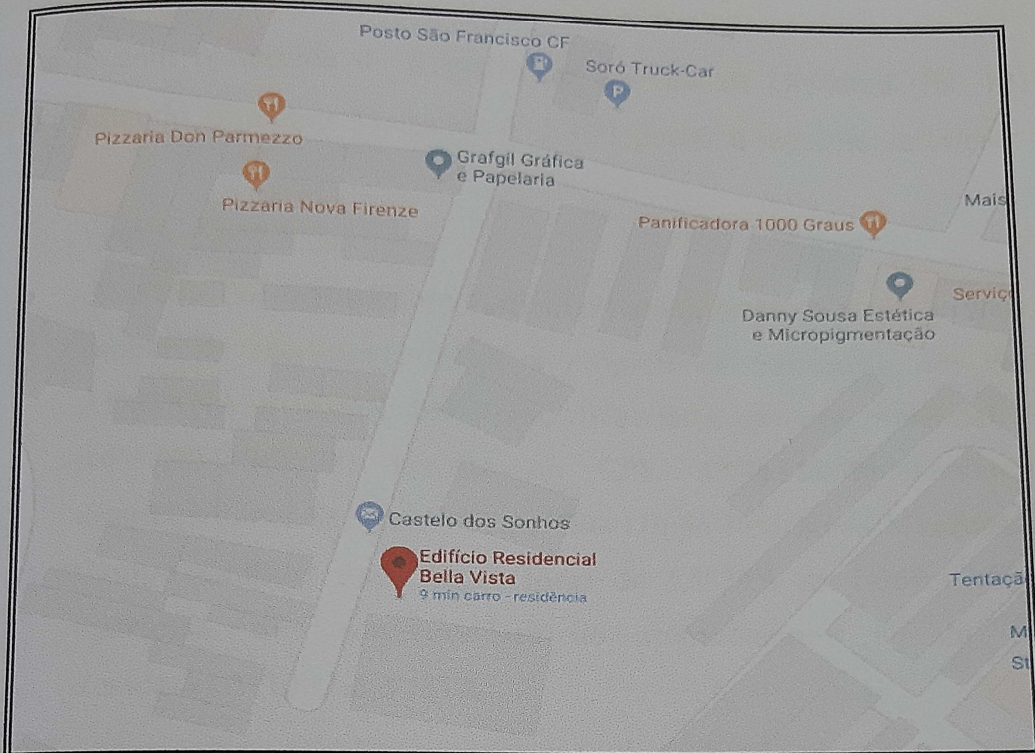
DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES DESTACAM-SE:

- Pavimentação asfáltica;
- Rede de esgoto;
- Rede de eletricidade;
- Limpeza pública;
- Rede de água potável;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de telefonia;
- Rede de transporte urbano.

II.2.- DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL

O perito procedeu em vistoria e verificação "in loco" das áreas de terreno e edificação. Apresenta-se no final deste trabalho o tópico "ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA" (Anexo 02), que nos fornece preciosos subsídios técnicos para aferimento do valor do imóvel e suas respectivas características constitutivas.

II.2.1.- DA LOCALIZAÇÃO E FOTO AÉREA DO IMÓVEL



FONTE: GOOGLE MAPS

II.2.2.- DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - S.R.I. DE DIADEMA-SP

De acordo com o Serviço de Registro de Imóveis de Diadema (fls. 121), o imóvel avaliando, objeto de Matrícula nº 1.380, possui a seguinte descrição:

DATA: 24.07.2000.-

“R. 126 - Por Instrumento Particular datado de 10 de Julho de 2000, com caráter de escritura publica, a proprietaria transmitiu por venda a ADRIANA BUEDES, brasileira, divorciada, gerente comercial, RG.nº 8.658.000-0-SSP/SP; inscrita no CPF. nº094.614.598-90, residente e domiciliada em São Paulo-SP., a Rua Diogo Rodrigues Marques, nº 42, Campo Grande; uma fração ideal de 0,6579% do imóvel objeto da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 88 do Edifício Residencial “BELLA VISTA”...

II.2.3.- DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando é parte integrante do **RESIDENCIAL BELLA VISTA**, que se compõe de 2 (duas) torres de 19 (dezenove) andares, além do térreo, contendo 8 (oito) unidades de apartamento por andar.

Todos as unidades de apartamento possuem 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, área de serviços, banheiro e terraço. Em termos gerais, são as seguintes as características constitutivas da construção:

- **Alvenaria:** blocos de concreto;
- **Esquadrias:** simples de alumínio;
- **Estrutura:** concreto armado e alvenaria;
- **Instalações Elétricas:** simples e embutida;
- **Instalações Hidráulicas:** simples e embutida;
- **Instalações Especiais:** Pontos de telefone e de antena de TV;
- **Pintura:** à base de látex ou equivalente;
- **Paredes:** pinturas sobre massa corrida e azulejos nas áreas laváveis;
- **Pisos:** cerâmicas em todos os cômodos;
- **Portas:** simples, de madeira;
- **Vidros:** comuns;
- **Área Externa Comum:** cerâmico;
- **Área de Segurança:** portaria e sistema de iluminação;
- **Garagem:** não demarcada;
- **Área de Lazer:** piscina; quadra poliesportiva, salão de jogos, churrasqueira e playground.

II.2.4.- DA IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Os subsídios colhidos em vistoria permitem afirmar que a edificação avaliada apresenta, em média, uma idade aparente de 10 (dez) anos, sendo bom o estado de conservação.

II.2.5.- DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

De acordo com o estudo procedido pela Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Capital - SP, a edificação em apreço classifica-se como **APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO**, assim descrita:

1.3.3- Apartamento padrão MÉDIO

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

1- Fachada	Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas ou "fulget"; podendo ocorrer a combinação destes materiais. Caixilharia em madeira, ferro ou alumínio padrão comercial.
2- Área comum	Piso cerâmico, granilite ou pedras. Paredes e forro com pintura látex sobre massa corrida ou quantia.
3- Revestimentos de paredes nas áreas privativas	
Áreas secas	Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.
Áreas molhadas	Azulejo decorado.
4- Revestimento de pisos nas áreas privativas	
Áreas secas	Cerâmico, taco, carpete acrílico ou de madeira.
Áreas molhadas	Cerâmica.
5- Revestimento de forros nas áreas privativas	
Áreas secas	Pintura em látex sobre massa corrida.
Áreas molhadas	Pintura em látex sobre placa de gesso.
6 - Portas	Madeira estruturada, com ferragens de padrão comercial.

7- Instalações elétricas	Completas com alguns circuitos independentes
8- Instalações hidráulicas	Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual.
9- Instalações especiais	Com mais de um ponto de telefone e antena de TV.
C- VALOR UNITÁRIO	sem elevador: 1,512 a 1,980 R8-N com elevador: 1,692 a 2,160 R8-N

II.2.6.- DO QUADRO RESUMO DO IMÓVEL (fl. 155)

QUADRO RESUMO DO IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 1.380- SRIDE DIADEMA

- PROPRIETÁRIOS: CLÁUDIO ALMEIDA MARQUES, MARLENE BARUZZI e MILTON ALMEIDA MARQUES
- Unidade/Situação: Ap. nº. 88 - 8º pavimento do Condomínio Edifício Bella Vista, Rua São Francisco de Assis nº. 385 - Centro - Diadema - São Paulo.
- Área total = 90,98m²
- Área Útil/Privativa = 54,30m²
- Área comum = 36,68m²
- Fração ideal do terreno = 0,6579%

III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

III.1.- DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Para a avaliação do imóvel o processo adequado e indicado pelas normas consiste na aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO**.

Trata-se de método largamente usado por profissionais da engenharia de avaliações e tem sido recomendado pela própria jurisprudência dos Tribunais de Justiça.

Pelo Método Comparativo o valor provirá de pesquisa de campo mediante comparação direta com outros elementos transacionados no mercado, contendo com o imóvel avaliando o maior número possível de semelhanças, tais como: área, localização, situação, implantação, padronização construtiva e/ou arquitetônica, e/ou demais características intrínsecas e extrínsecas.

Apresentamos no **Anexo 01, 06 (seis)** fichas de pesquisa constituídas por ofertas imobiliárias e opiniões de corretores que serviram de objeto de comparação para com o imóvel avaliando.

O valor unitário dos imóveis provirá da simples divisão dos preços globais pelas suas respectivas áreas, adotando-se exclusivamente as áreas privativas (área útil), ou seja, desconsiderando as de uso comum (jardim, circulação, escadas, piscinas, quadras esportiva, playgrounds, churrasqueira etc.).

Envolvendo a pesquisa elementos do mesmo edifício, de características próprias e semelhantes às do imóvel avaliando, desnecessária a aplicação de qualquer fator de correção ou ajuste de valores, tais como: **transporte** (pelo fator local diferente do pesquisado), **testada** (pela testada diferente da referência), **profundidade** (pela profundidade diferente da referência) e **esquina** (pelas outras frentes existentes), comumente aplicáveis na homogeneização de valores de terreno.

DO QUADRO PROVENIENTE DAS FICHAS DE PESQUISA

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO
01	R\$ 4.475,13/m ²
02	R\$ 4.060,80/M ²
03	R\$ 4.574,58/M ²
04	R\$ 3.812,15/M ²
05	R\$ 3.563,53/M ²
06	R\$ 3.563,53/M ²

Os cálculos finais visam:

- Extração da média aritmética representativa dos valores pesquisados.
- O coeficiente de variação da média.

Obs. Os elementos comparados estando dentro do limite +/- 30% conclui-se que a média aritmética é estatisticamente representativa.

DOS ELEMENTOS PESQUISADOS TEMOS:

n.º de elementos.....	06
Média aritmética.....	24.049,72/6 = 4.008,28
- 30% da média.....	2.805,79
+ 30% da média.....	5.210,76

OBS. NÃO HÁ ELEMENTO DISCREPANTE.

Eis o valor unitário do imóvel, definido para maio de 2018:

qm = R\$ 4.008,28
(quatro mil e oito reais e vinte e oito centavos)

III.2- DO VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO

O valor total do imóvel avaliando pelo Método Comparativo corresponde ao simples resultado do produto do valor unitário por sua área privativa, sem qualquer depreciação, ou seja:

$$V_i = qm \times S$$

onde

V_i = VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO

qm = VALOR UNITÁRIO = **R\$ 4.008,28**

$$S = \text{ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL} = 54,30\text{m}^2$$

logo

$$Vi = 4.008,28 \times 54,30 = 217,649,97$$

$$Vi = \text{R\$ } 217.649,97$$

Eis o valor total do imóvel avaliando, já arredondado, obtido pelo Método Comparativo, definido para maio de 2018:

Vi = R\$ 217.650,00
(duzentos e dezessete mil, seiscentos e cinquenta reais)

III.3- DO VALOR DA PARCELA DO IMÓVEL DO EXECUTADO

Em sendo de 1/3 a parte do imóvel avaliando pertence ao Executado ter-se-à:

$$Vi = Vi \times 1/3$$

logo

$$Vi = 217.650,00 \times 1/3$$

$$Vi = \text{R\$ } 72.550,00$$

Eis o valor da fração do imóvel avaliando, que corresponde ao Executado, definido para maio de 2018:

Vi = R\$ 72.550,00
(setenta e dois mil, quinhentos e cinquenta)

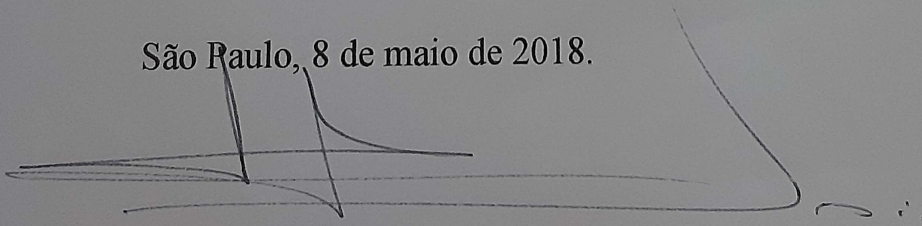
IV.- DO ENCERRAMENTO

IV.1.- Dá o signatário por encerrada a sua missão, retratada no presente Laudo Técnico de Avaliação, impresso no anverso de 17 (dezesete) folhas, todas rubricadas, bem como os anexos, sendo esta última devidamente datada e assinada.

IV.2.- Este perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência e das partes interessadas para dirimir dúvidas eventualmente julgadas pertinentes.

IV.3.-Encontram-se em arquivo próprio do Cartório de Ofício desta Vara, à disposição das partes interessadas, em atenção ao Provimento n.º 797/2003 do Conselho Superior da Magistratura, os seguintes documentos do Perito Judicial para consulta: Curriculum Vitae; Carteiras de Registro Profissional (CREA e OAB) e respectivos Diplomas; Certidões Cível e Criminal da Capital de São Paulo, bem como certidões de habilitação de outros cartórios.

São Paulo, 8 de maio de 2018.



JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Perito Judicial

ANEXOS

#

ANEXO 01

ELEMENTOS DE PESQUISA

ELEMENTO 01

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

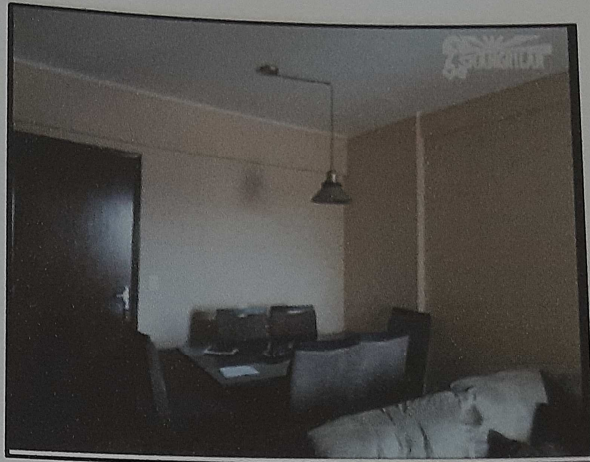
Local:

Rua São Francisco de Assis, 385 Centro
- Diadema - SP.

OBS. Imóvel situado no próprio
Condomínio Edifício Bella Vista, contendo
as mesmas características.

Valor do Imóvel: R\$ 270.000,00

Data: abril de 2018



VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 270.000,00

ÁREA = 54,30 m²

PREÇO/m² (270.000 / 54,30) = R\$ 4.972,37

NATUREZA: Oferta

DATA: abril/2018

FONTE: Imóveis Shangrilar - Fone: (11) 4075.2400

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q1 = 4.972,37 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 4.475,13$$

$$q1 = \text{R\$ } 4.475,13/\text{m}^2$$

ELEMENTO 02

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

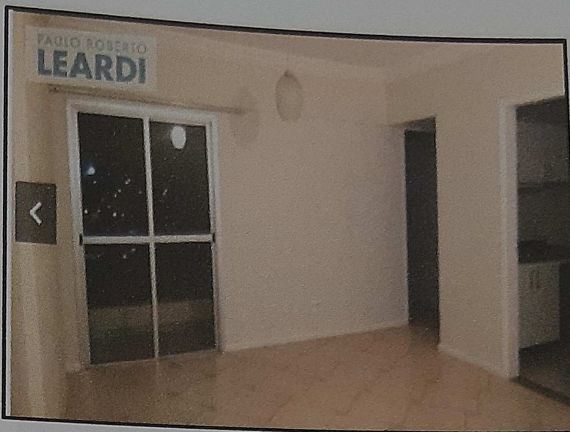
Local:

Rua São Francisco de Assis, 385
Centro - Diadema - SP.

OBS. Imóvel situado no próprio
Condomínio Edifício Bella Vista,
contendo as mesmas características.

Valor do Imóvel: R\$ 245.000,00

Data: abril de 2018



VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 245.000,00

ÁREA = 54,30 m²

PREÇO/m² (245.000 / 54,30) = R\$ 4.512,00

NATUREZA: Oferta

DATA: abril/2018

FONTE: Paulo Roberto Leardi - Fone: (11) 4317.1030

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q2 = 4.512,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 4.060,80$$

$$q2 = \text{R\$ } 4.060,80/\text{m}^2$$

ELEMENTO 03

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

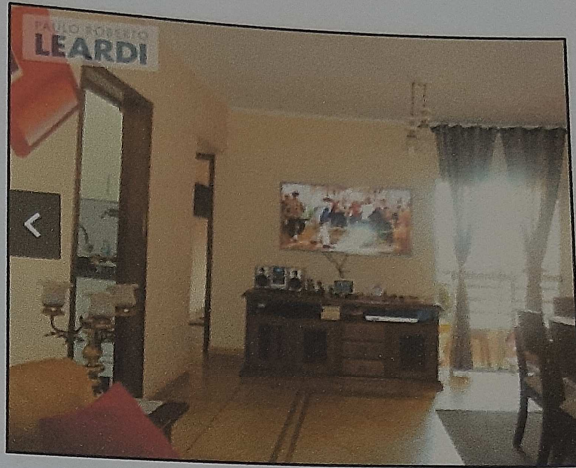
Local:

Rua São Francisco de Assis, 385
Centro - Diadema - SP.

OBS. Imóvel situado no próprio
Condomínio Edifício Bella Vista,
contendo as mesmas características.

Valor do Imóvel: R\$ 276.000,00

Data: abril de 2018



VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 276.000,00

ÁREA = 54,30 m²

PREÇO/m² (276.000 / 54,30) = R\$ 5.082,87

NATUREZA: Oferta

DATA: abril/2018

FONTE: Paulo Roberto Leardi - Fone: (11) 4317.1030

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q_3 = 5.082,87 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 4.574,58$$

$$q_3 = \text{R\$ } 4.574,58/\text{m}^2$$

ELEMENTO 04

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

Local:

Rua São Francisco de Assis, 385
Centro - Diadema - SP.

OBS. Imóvel situado no próprio
Condomínio Edifício Bella Vista,
contendo as mesmas características.

Valor do Imóvel: R\$ 230.000,00

Data: abril de 2018



VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 230.000,00

ÁREA = 54,30 m²

PREÇO/m² (230.000 / 54,30) = R\$ 4.235,72

NATUREZA: Oferta

DATA: abril/2018

FONTE: Augusto Rocha Busines - Fone: (11) 93803.8077

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q4 = 4.235,72 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 3.812,15$$

$$q4 = \text{R\$ } 3.812,15/\text{m}^2$$

ELEMENTO 05

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

Local:

Rua São Francisco de Assis, 385
Centro - Diadema - SP.

OBS. Imóvel situado no próprio
Condomínio Edifício Bella Vista,
contendo as mesmas características.

Valor do Imóvel: R\$ 215.000,00

Data: abril de 2018



VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 215.000,00

ÁREA = 54,30 m²

PREÇO/m² (215.000 / 54,30) = R\$ 3.959,48

NATUREZA: Oferta

DATA: abril/2018

FONTE: Acon Imóveis - Fone: (11) 4930.1515

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q^5 = 3.959,48 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 3.563,53$$

$$q^5 = \text{R\$ } 3.563,53/\text{m}^2$$

ELEMENTO 06

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

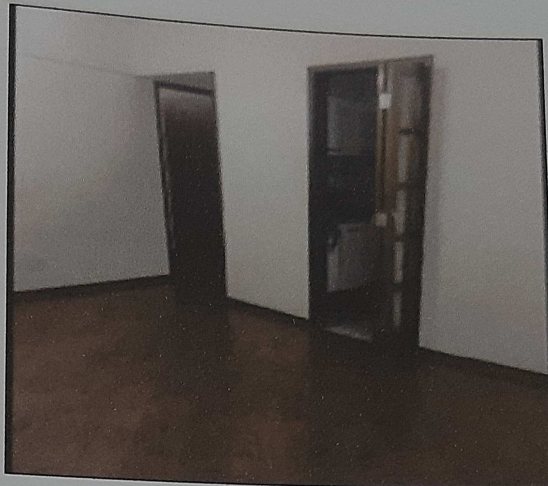
Local:

Rua São Francisco de Assis, 385
Centro - Diadema - SP.

OBS. Imóvel situado no próprio
Condomínio Edifício Bella Vista,
contendo as mesmas características.

Valor do Imóvel: R\$ 215.000,00

Data: abril de 2018



VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 215.000,00

ÁREA = 54,30 m²

PREÇO/m² (215.000 / 54,30) = R\$ 3.959,48

NATUREZA: Oferta

DATA: abril/2018

FONTE: Cristiane Imóveis - Fone: (11) 4044.4909

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

OFERTA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q_6 = 3.959,48 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 3.563,53$

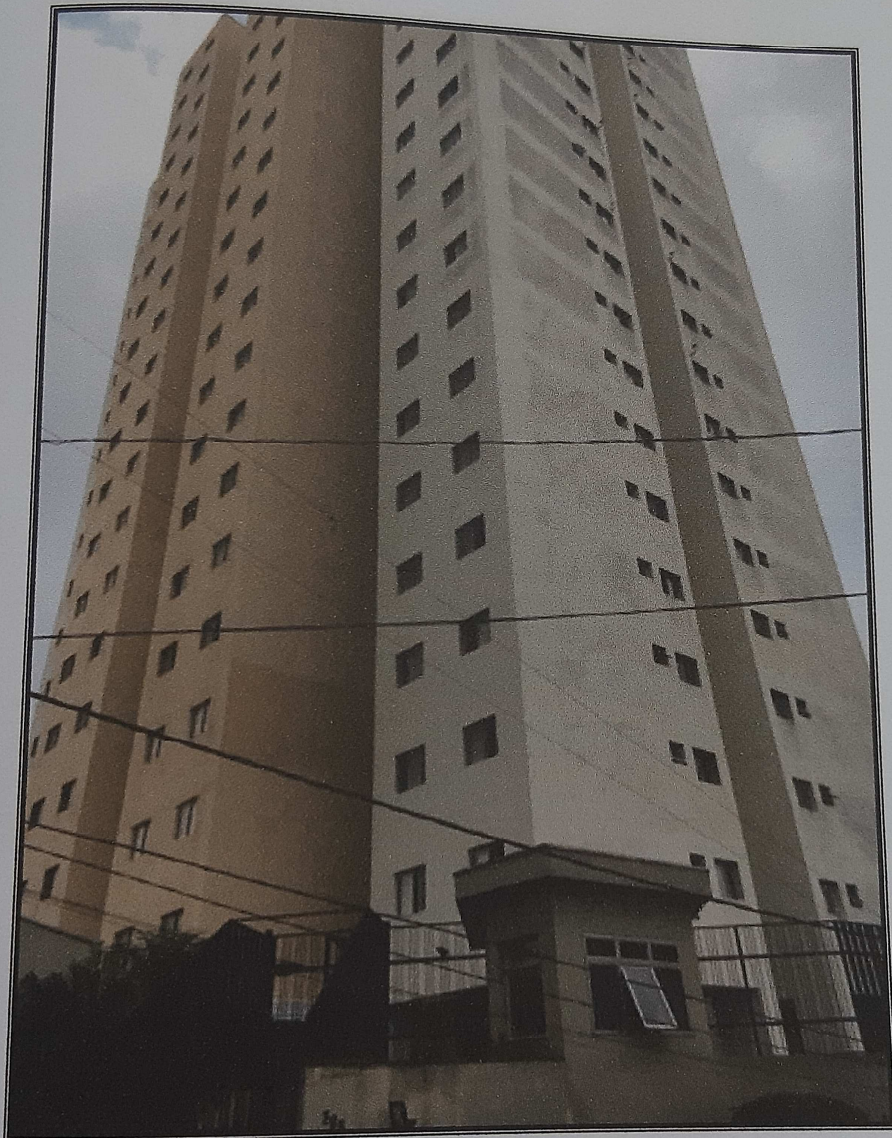
$q_6 = \text{R\$ } 3.563,53/\text{m}^2$

ANEXO 02

ILUSTRACAO FOTOGRAFICA

4

FOTO 01



Vista frontal do Condomínio Edifício Bella Vista, situado na Rua São Francisco de Assis nº 385 - Centro - Diadema - SP, onde se localiza o imóvel em apreço (ap. 88).

#

FOTO 02



Entrada do Edifício que agrega apartamento penhorado, com destaque para o padrão arquitetônico e detalhes de acabamento.

JDF

FOTO 03



Área da churrasqueira do condomínio.

A

FOTO 04



Área de Lazer - destaque para a piscina, vestiários, em segundo plano.

FOTO 05



Área de Lazer - destaque para o playground.